MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIADIARIAS DE CALERA DE LEÓN

Modificación de las condiciones particulares en Suelo No Urbanizable (SNU)

propiedad o solicitante:
Excmo. Ayto. de Calera de León
u01_2017

modificación puntual de planeamiento, memoria informativa y justificativa

juan manuel yerga gonzález, arquitecto, COLEGIADO 495522
fuente de cantos, septiembre de 2017

aiuEstudio, www.aiuEstudio.com
calle severo ochoa, 16, 1º C , 06800 mérida. tlf: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf: +34.924.50.00.54

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de septiembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

aluEstudio, www.aluEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.l.
calle severo ochoa, 16, 1º C , 06800 mérida. tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de septiembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES
1.2. CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN
1.3. LEGISLACIÓN URBANÍSITICA APLICABLE

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN
2.2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
2.3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
2.4. TEXTO ACTUAL DEL ARTICULADO
2.5. NUEVA REDACCIÓN DEL ARTICULADO

3. TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

aluEstudio, www.aluEstudio.com
arquitectura, ingeniería y urbanismo, estudio, s.l.l.
calle severo ochoa, 16, 1º C , 06800 mérida. tlf/fax: +34.924.30.00.15
paseo de extremadura 22, 06240 fuente de cantos. tlf/fax: +34.924.50.00.54

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de septiembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1 MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Antecedentes

La siguiente Modificación Puntual de Planeamiento (en adelante MPP) de las Normas Subsidiarias de Calera de León (Badajoz), se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Calera de León, con domicilio en la Plaza de España, 12 de la localidad, y CIF: P-0602600-I, representado por Dª. Mercedes Díaz Baños, en su condición de alcaldesa-presidenta del mismo.

La MPP que nos ocupa consiste en la MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU) para todo el término municipal Calera de León.

Redacta la modificación Juan Manuel Yerga González, arquitecto colegiado en el COADE con número 495522 y domicilio profesional en Paseo de Extremadura, 22 de Fuente de Cantos (06240, Badajoz).

1.2 Cumplimiento del régimen de innovación.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del *Reglamento de Planeamiento de Extremadura* (REPLANEX), la innovación propuesta tiene carácter de modificación.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones según establece el artículo 80 de la *Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX)* y el mismo artículo de la *Ley 10/2015, de 8 de abril, de Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*

El planeamiento vigente en Calera de León según obra en los datos de la Consejería de Fomento son unas NN.SS. con aprobación definitiva el 14 de diciembre de 1994 y publicado en el DOE con fecha 20 de mayo de 1995. Desde su entrada en vigor, estas Normas se han revelado como un instrumento globalmente eficaz para encauzar las necesidades urbanísticas del municipio, si bien determinadas circunstancias puntuales surgidas con posterioridad a su aprobación han aconsejado modificaciones y ajustes que se han tramitado y resuelto en distintos periodos de tiempo. Al objeto de introducir estas correcciones, procede la tramitación del correspondiente expediente de modificación de Normas, conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente artículo 82 de la LSOTEX, y sus modificaciones, para lo cual se redacta el presente documento técnico.

Puesto que Calera de León no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la LSOTEX,

hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en el órgano competente de la Junta de Extremadura.

Respecto al asunto epigrafiado, se seguirá el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y ss. de la LSOTEX, así como el REPLANEX rt. 100 y ss. y se presenta la documentación requerida en el artículo 106 del REPLANEX.

1.3 Situación actual de las clases de suelo objeto de la modificación.

Planeamiento vigente en el municipio:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Calera de León. Aprobación definitiva 20 de mayo de 1995.

Legislación urbanística aplicable:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y sus modificaciones.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 10/2015, de 8 de abril, de Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones legales vigentes.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 Justificación de la conveniencia y procedencia de la modificación.

La presente MPP es una innovación de la ordenación urbanística según lo establecido en el art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el art. 104 y ss. del Decreto 7/2007, de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, y pretende **MODIFICAR LAS CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE (distancia a linderos y la superficie máxima edificable)** del término municipal de Calera de León (Badajoz).

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZBLE.

La modificación del articulado afectado por el presente documento surge ante las necesidades presentes y reales de la población para los usos permitidos en el suelo clasificado como no urbanizable, para poder garantizar una explotación del suelo desde el punto de vista

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de septiembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

agrícola, ganadero, forestal o cinegético acorde a los tiempos actuales. El incremento del área para la situación de las edificaciones y la superficie máxima edificable en el suelo no urbanizable son unas cuestiones imprescindibles actualmente en el término municipal de Calera de León ante la cantidad de parcelas de dimensiones reducidas que impiden en muchos casos el desarrollo de actividades agroganaderas en las que se basa la economía comarcal, y así dotar de instalaciones modernas, cómodas y eficientes donde pueda desarrollarse la actividad con funcionalidad y a costes ajustados. Las premisas de la presente MPP responde a los deseos del Ayuntamiento de Calera de León: facilitar el aumento del desarrollo agrícola-ganadero como principal actividad económica del municipio.

Por tanto, la intención mostrada en el presente documento es, en primer lugar, **disminuir la distancia mínima a linderos,** adaptándola a lo exigido por la LSOTEX y sus modificaciones (5 metros), la distancia que las Normas Subsidiarias establecen para las construcciones que pudieran llegar a realizarse en el suelo no urbanizable hasta los linderos de las parcelas, fijada en 15 metros en suelos de regadío y 25 metros en suelos de secano. En segundo lugar, se pretende **eliminar el condicionante de superficie máxima edificable** (1.000 metros cuadrados por parcela) en pro de facilitar el funcionamiento de las actividades y usos permitidos en SNU que hoy en día requieren superficies mayores debido al avance tecnológico, industrial, de maquinaria, etc… y permitan el desarrollo económico del municipio y por ende del desarrollo social del mundo rural. El mecanismo de control de la edificabilidad seguirá regulado por el porcentaje máximo que establecen las NN.SS., siempre en cumplimiento de los *artículos 18. Régimen del Suelo No Urbanizable*, y *artículo 26. Requisitos de los Actos de Uso y Aprovechamiento Urbanísticos* de *la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX)* y sus modificaciones, y el artículo 47. *Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo no urbanizable (SNU)* del *Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX)*.

2.2 Análisis del planeamiento vigente.

Analizadas las NN.SS. vigentes, se observa los aspectos formales que deben modificarse para atender las nuevas demandas y necesidades son:

1.- Las condiciones particulares del Suelo No urbanizable (CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE / SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ÁREA / Art. 153: Condiciones en Suelo No Urbanizable. Características generales / Condiciones de la edificación)

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de septiembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Concretamente se trata en **reducir de 15 y 25 metros a 5 metros la distancia de las construcciones a los linderos y eliminar la superficie máxima edificable de 1.000 metros cuadrados establecida.**

2.3 Alcance de la modificación.

Las modificaciones propuestas afectan al texto del *Art. 153: Condiciones en Suelo No Urbanizable* de la Condiciones Particulares del Suelo No Urbanizable.

Ni el resto de los artículos de las Normas Subsidiarias, ni los planos sufren modificación alguna.

2.4 Texto actual del articulado.

La redacción actual del articulado a modificar mediante la MPP que nos ocupa es la siguiente:

- **Artículo 153.- Construcciones en Suelo no Urbanizable. Características generales.**

  - Parcelaciones urbanísticas:
    - Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos más lotes, dando lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.
    - No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.
    - En todo caso, la parcela mínima se establece en 0,25 hectáreas en regadío y de 2,5 hectáreas si el suelo es de secano.

  - Condiciones de la edificación:
    - Separación de la edificación a los lindes de la finca, 15 m. en suelos de regadío y 25 m. en suelos de secano.

      Esta limitación será de 5 m. para edificaciones, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya estén construidas.

    - La separación mínima entre edificación y los caminos o vías de acceso será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

    - Separación entre edificaciones, como mínimo un vez la altura de sus cumbreras*.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de septiembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- La altura máxima permitida será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

  No obstante, en los selo no urbanizables con protección regulados en el artículo 152 anterior, las construcciones a realizar en ellos tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3,50 m. y una altura máxima de cumbrera de 5,00 m.). Esta limitación será de 2 plantas para las edificaciones preexistentes en estos suelos, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya tengan las dos plantas construidas.

- La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de la finca en que se construya la edificación, con un máximo de 1.000 m2.

(EL RESTO DEL ARTÍCULO NO SE VE AFECTADO EN SU REDACCÍÓN POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL)

2.5 Nueva redacción del articulado.

La redacción nueva del articulado a modificar mediante la MPP que nos ocupa es la siguiente:

- **Artículo 153.- Construcciones en Suelo no Urbanizable. Características generales.**

  - Parcelaciones urbanísticas:
    - Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos más lotes, dando lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.
    - No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.
    - En todo caso, la parcela mínima se establece en 0,25 hectáreas en regadío y de 2,5 hectáreas si el suelo es de secano.

  - Condiciones de la edificación:
    - Separación de la edificación a los lindes de la finca, 5 m. en suelos de regadío y 5 m. en suelos de secano.

      Esta limitación será de 5 m. para edificaciones, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya estén construidas.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de septiembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- La separación mínima entre edificación y los caminos o vías de acceso será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

- Separación entre edificaciones, como mínimo un vez la altura de sus cumbreras*.

- La altura máxima permitida será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

  No obstante, en los selo no urbanizables con protección regulados en el artículo 152 anterior, las construcciones a realizar en ellos tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3,50 m. y una altura máxima de cumbrera de 5,00 m.). Esta limitación será de 2 plantas para las edificaciones preexistentes en estos suelos, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya tengan las dos plantas construidas.

- La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de la finca en que se construya la edificación.

(EL RESTO DEL ARTÍCULO NO SE VE AFECTADO EN SU REDACCÍÓN POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL)

3 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN.

El presente documento ha recogido el estado actual y la propuesta de modificación de planeamiento en los ámbitos definidos dentro del área de intervención junto con su objeto y justificación.

La tramitación de esta MPP corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Calera de León para la aprobación inicial y provisional, y a la Junta de Extremadura para la aprobación definitiva, al no disponer la localidad de planeamiento homologado, en virtud de los Artículos 76 a 78 de la Ley 15/2001, debiendo solicitarse los informes sectoriales preceptivos.

Juan Manuel Yerga González, arquitecto.

Fuente de Cantos, a 29 de abril de 2019.

YERGA GONZALEZ JUAN MANUEL - 44777179C

Firmado digitalmente por YERGA GONZALEZ JUAN MANUEL - 44777179C
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-44777179C, givenName=JUAN MANUEL, sn=YERGA GONZALEZ, cn=YERGA GONZALEZ JUAN MANUEL - 44777179C
Fecha: 2021.02.10 10:52:25 +01'00'

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de septiembre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA